

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות

תכנית מס' גב/מק/519

קווי בנין ומרתפים, חניות מקורות ומחסנים דירתיים

מחוז: תל-אביב
מרחב תכנון מקומי: גבעתיים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת בסמכות מקומית

אישורים

מתן-תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - גבעתיים</p> <p>אישור תכנית מס' ג.ג.נ.מ. (ג.א.ס)</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנון</p> <p>בישיבה מס' 2009001 ביום 26.1.09 2010004 27.7.10</p> <p>ממונה סיווג תל-אביב</p> <p>מנהל העיר</p> <p>תעודה</p>	

גיוון אר

דברי הסבר לתוכנית

- א. הקטנת קווי בנין במבנים בהם אושרה הקמת מרפסות מקורות מחוץ לקווי הבנין, על פי התביעות שהיו בתוקף, באופן שקווי הבנין יותאמו לקו המרפסות הקיימות בפועל.
- ב. לאשר קרוי חניות לרכב בגבולות המגרש, בתנאים ובשיקול דעת הועדה ו/או רשות רישוי.
- ג. 1. לאשר מחסנים דירתיים ישנים הקיימים בחצרות בניני מגורים שאינם יותר משתי קומות, עבור דירות צמודות קרקע, במרווחים הקטנים מקווי בנין צדדיים ו/אחוריים, בשיקול דעת הועדה המקומית ו/או רשות רישוי.
2. לאשר בנית מחסנים חדשים בחצרות בניני מגורים שאינם יותר משתי קומות, עבור דירות צמודות קרקע, כאשר אין אפשרות להקים בקומת עמודים מפולשת, במרווחים קטנים מקווי בנין צדדיים ו/או אחוריים. בשיקול דעת הועדה המקומית ו/או רשות רישוי.
- ד. בנית מרתפים בבנינים קיימים: הועדה ו/או רשות הרישוי, תהיה רשאית לפטור מהחובה למצוא פתרונות חניה לבנין שהיתר לבניתו הוצא לפני 16.12.82, כתנאי לאישור המרתף ובלבד שקווי הבנין של קומת המרתף לא יחרגו מהיטל הבנין.
- ה. להחיל את גב/מק/2002 על כל תחום מרחב תכנון גבעתיים ולאפשר בנית מחסנים דירתיים בכל העיר

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

קווי בנין, מרתפים, חניות מקורות ומחסנים
דירתיים.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

גב/מק/519

מספר התוכנית

בכל תחום העיר

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

8 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 01/09/2010

- תוכנית מתאר מקומית
- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

- ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים **מרחב תכנון מקומי** גבעתיים

1.5.2 תיאור מקום **כל מרחב תכנון גבעתיים**

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית **רשות מקומית** גבעתיים
 • **התייחסות לתחום** כל תחום הרשות הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית **יישוב** גבעתיים
שכונה
רחוב
מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	כל החלקות		מוסדר	6154,6155,6160,6161,61621,6166,6167,6168
	בחלקן		מוסדר	6150,6156,6158,6163,6164,7105

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
	• שינוי	לתכנית מתאר גבעתיים על כל שינוייה		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכל יהושע שושני	01/09/10		15		• מחייב	הוראות התוכנית
		אדריכל יהושע שושני	15.02.10				• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים ונברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					שינקין 2, גבעתיים		עיריית גבעתיים				עיריית גבעתיים

1.8.2 יזם כפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				שינקין 2, גבעתיים		עיריית גבעתיים				עיריית גבעתיים

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
shooky@shoshany.com	03-6701262		03-6701122	ריצמן 6א גבעתיים		עיריית גבעתיים	21570	000671792	יהושע שושני	אדריכל

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
	ההגדרות הינם לפי ההגדרות המפורטות בתכנית המתאר גב' 53 על תיקוניה

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

א. הקטנת קווי בנין במבנים בהם אושרה הקמת מרפסות מקורות מחוץ לקווי הבנין, על פי התביעות שהיו בתוקף, באופן שקווי הבנין יותאמו לקו המרפסות הקיימות בפועל.

ב. לאשר קרוי חניות לרכב בגבולות המגרש, בתנאים ובשיקול דעת הועדה ו/או רשות רישוי.

ג. 1. לאשר מחסנים דירתיים ישנים הקיימים בחצרות בניני מגורים שאינם יותר משתי קומות, עבור דירות צמודות קרקע, במרווחים הקטנים מקווי בנין צדדיים ואחוריים, בשיקול דעת הועדה המקומית ו/או רשות רישוי.

2. לאשר בנית מחסנים חדשים בחצרות בניני מגורים שאינם יותר משתי קומות, עבור דירות צמודות קרקע, כאשר אין אפשרות להקימם בקומת עמודים מפולשת, במרווחים קטנים מקווי בנין צדדיים ו/או אחוריים. בשיקול דעת הועדה המקומית ו/או רשות רישוי.

ד. בנית מרתפים בבנינים קיימים: הועדה ו/או רשות הרישוי, תהיה רשאית לפטור מהחובה למצוא פתרונות חניה לבנין שהיתר לבניתו הוצא לפני 16.12.82, כתנאי לאישור המרתף ובלבד שקווי הבנין של קומת המרתף לא יחרגו מהיטל הבנין.

ה. להחיל את גב/מק/2002 על כל תחום מרחב תכנון גבעתיים ולאפשר בנית מחסנים דירתיים בכל העיר

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. התאמת קו בנין קידמי, צדדי ו/או אחורי עד לקו מרפסות מקורות קיימות שאושרו על פי גבולות המרפסת בלבד.

ב. קרוי חניות בגבול המגרש לרכב פרטי:

- אישור לקרוי חניה לרכב פרטי עד גבול מגרש קדמי, צדדי ואחורי. בהסכמת בעלי מגרש גובל, או לאחר פרסום לפי סעיף 149 למעט בחזית הבנין.

- בחזיתות מבנים בהם יש חניה מאושרת על פי תכנית, ניתן יהיה לאשר קירוי קל בתנאי פרסום הודעה לפי סעיף 149 לחוק התו"ב.

- הקירווי יהיה מחומרים קלים באישור מהנדס העיר.
 - מידות החניה לרכב בודד לא יעלו על 5/3 מ' בממוצע או כפי שנדרש לפי חוק נגישות לנכים. יוצג פתרון ניקוז בתחום המגרש.
 - הקירווי יתחיל בגובה 2.2 מ' נטו ולא יעלה על 2.6 מ' והכל בשיקול דעת מהנדס הועדה.
 - שטחי השרות לחניה יקבעו לפי סעיף 13 (ב) לתקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים).
 - חומרי הקונסטרוקציה והקירווי יהיו מחומרים קלים בהתאם לדרישת מהנדס העיר.
 - לא יאושרו קירות צדדיים ומחיצות אטומות.
- ג. קו בנין למחסן דירתי לדירה צמודת קרקע :**
- ככלל מחסנים יאושרו בתוך קווי הבנין המאושרים לפי תכניות תקפות.
 - בניית מחסנים דירתיים בחצרות בנייני מגורים ובקומות מפולשות, במרווחים הקטנים מקווי הבנין הצידיים ו/או האחוריים, בשיקול דעת הועדה ו/או רשות רישוי, בהסכמת בעלי מגרש גובל, או לאחר פרסום לפי סעיף 149 למעט בחזית הבנין.
 - גודל המחסן לא יעלה על המותר בתב"ע גב/מק/2002, עד 12 מ"ר ברוטו. במקרים חריגים ומטעמים מיוחדים יהיה בסמכות הועדה המקומית ו/או רשות רישוי לאשר שטחים עד 16 מ"ר. שטח המחסן יכלל בשטחי השרות המאושרים עפ"י התכניות התקפות ועל פי כל דין. (אישור באתר מסוים לא יהוו תקדים לאישור או סרוב במקום אחר).
 - ניקוז גגות המחסנים יבוצע בתחום המגרש.
 - חומרי הבניה למחסן יהיו בלוקים או בטון, גג בטון או רעפים. במקרים מיוחדים לפי שיקול דעת מהנדס העיר תהיה אפשרות לשינוי חומרי הגמר.
 - לא יותרו פתחים לכיוון מגרשים גובלים.
 - המחסן מיועד לדירה שיש לה נגישות ישירה לקרקע.
 - מהנדס העיר רשאי לדרוש הריסת מחסן קיים ובנייתו מחדש.
- ד. מרתפים במבני מגורים קיימים :**
- הועדה או רשות רישוי רשאים לפטור מהחובה למצוא פתרונות חניה לבנין שהיתר לבנייתו הוצא לפני 16.12.82, כתנאי לאישור המרתף.
 - קווי הבנין של קומת המרתף לא יחרגו מהיטל הבנין.
 - שטח הבניה במרתף יחשב כשטח שרות, למעט תוספת שטח שהותרה לפעילות פנאי בהתאם לתכנית גב/406, אשר תחשב לשטח עיקרי ובמרתפים יותרו כל השימושים הקבועים בתכנית גב/406 וגב/מק/2002.
- ה. הוראות תכנית גב/מק/2002 יחולו על כל מרחב העיר ובכך תתאפשר בניית מחסנים דירתיים בכל תחומי העיר.**
- ו. אין בתכנית זו כדי להכשיר בניה שנבנתה שלא כדין.**
- ז. הוראות תכנית זו לא יחולו על המגרשים שבתחום תכנית תמ"א/23/א על כל שינוייה.**

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מסי יח"ד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מסי יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעדי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		מצב מאושר	
	דונם	יעוד	אחוזים	דונם
	3300 כ			3300 כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד:		4.1
שימושים		4.1.1
		.א.
		.ב.
		.ג.
הוראות		4.1.2
		.א.
		.ב.
		.ג.

שם ייעוד:		4.2
שימושים		4.2.1
		.א.
		.ב.
		.ג.
הוראות		4.2.2
		.א.
		.ב.
		.ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מוער/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צד-י-שמאלי	צד-י-ימני	קדמי	מתחת לתחנת הקניסה							מעל לתחנת הקניסה	שירות				עיקרי

01/09/10

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 13 מתוך 15

6. הוראות נוספות

- 6.1 תנאים למתן היתר בניה**
1. לנושא קו בנין על פי מרפסות קיימות
 1.1 מפה מצבית לתאור מרווחי הבניה הקיימים משני צידי המגרש (מ-3 חודשים אחרונים).
 1.2 צילום עדכני של החזיתות.
2. לנושא מחסנים דירתיים
 2.1 מפה מצבית לתאור מרווחי הבניה משני צידי המגרש וגובה הגדרות.
 2.2 צילום עדכני של החזיתות (במקרה והמחסן קיים).
 2.3 שליחת הודעה לפי סעיף 2 ב' לדיירים הגובלים.
 2.4 אישור מהנדס העיר לגובה, למיקום ולחומרים.
3. לנושא חניה מקורה בגבול מגרש
 3.1 מפה מצבית לתאור מרווחי הבניה משני צידי המגרש וגובה הגדרות.
 3.2 צילום עדכני של החזיתות (למבנים קיימים)
 3.3 אישור מהנדס העיר לפתרון העיצובי.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
מיידי		

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

תאריך:	חתימה: X	שם: עיריית גבעתיים	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית גבעתיים	
תאריך: 01/09/10	חתימה: X	שם: יהושע שושני	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 000671792		תאגיד: אדמתכל: נחמנו ערינ ויצמר 46, רמתניח 3236 סל' 03-6701122, פקס' 03-6701262	
תאריך:	חתימה: X	שם: עיריית גבעתיים	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	